



CONSEJERÍA DE INFRAESTRUCTURAS, TRANSPORTE Y VIVIENDA

RESOLUCIÓN de 2 de julio de 2024, del Consejero, relativa a la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Almendralejo relativa a la calificación urbanística de las parcelas situadas en las calles Mecánica y Vereda Corona (M-070). (2024062352)

Al no disponer Almendralejo de un Plan General Municipal adaptado a las determinaciones de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura (en adelante LOTUS), es de aplicación el apartado 3.f de su disposición transitoria segunda que, en la redacción dada por la Ley 3/2022, de 16 de marzo, de medidas ante el reto demográfico y territorial de Extremadura, establece que le corresponde a la Comunidad Autónoma la aprobación definitiva de las modificaciones de la ordenación estructural del planeamiento general y las de carácter detallado al municipio. A estos efectos se entenderá por determinaciones de ordenación estructural y detallada las relacionadas en el artículo 45 de la LOTUS. Cuando no sea posible deslindar las determinaciones de una y otra naturaleza, la competencia corresponderá a la Comunidad Autónoma.

La modificación que se tramita afecta a la determinación de los aprovechamientos de las áreas de reparto y a las tipologías edificatorias aplicables dentro de cada sector, así como a la evaluación del grado de sostenibilidad, por lo que, tratándose de determinaciones de la ordenación estructural del municipio (artículo 45.2.b de la LOTUS), corresponde la aprobación definitiva a la Comunidad Autónoma.

Las competencias en materia de ordenación del territorio y urbanismo se encuentran actualmente asignadas a la Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda, mediante Decreto de la Presidenta 16/2023, de 20 de julio, por el que se modifican la denominación y las competencias de las Consejerías que conforman la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura. Y de conformidad con lo previsto en el artículo 5.2.h del Decreto 50/2016, de 26 de abril, de atribuciones de los órganos urbanísticos y de ordenación del territorio, y de organización y funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, corresponde el conocimiento del asunto, al objeto de resolver sobre su aprobación definitiva, al Consejero de Infraestructuras, Transporte y Vivienda, previo informe de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

Almendralejo tampoco dispone de un planeamiento municipal adaptado u homologado a la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX).

La Ley 3/2022 modificó diversos preceptos de la LOTUS, entre ellos el punto 3.b de la disposición transitoria segunda, que prevé la posibilidad de que el planeamiento aprobado bajo



el régimen jurídico anterior a la LSOTEX pueda ser modificado durante el plazo de 6 años a contar desde la entrada en vigor de la LOTUS, siempre que no suponga una quiebra del principio de igualdad en cuanto a derechos y deberes en la ejecución del planeamiento dentro del ámbito de referencia para el reparto de beneficios y cargas, resulte compatible con la ordenación estructural del planeamiento en vigor, sin perjuicio de que la modificación pueda requerir ajustes en la ordenación estructural, y no impida el cumplimiento de los objetivos del planeamiento en vigor.

El procedimiento para estas modificaciones es el previsto en la LOTUS, si bien en su tramitación no es exigible la distinción documental entre plan general municipal estructural y detallado, pudiéndose tramitar como un único documento, que mantendrá su estructura propia, refundiendo el contenido de la modificación con el instrumento vigente (disposición transitoria segunda 3.e de la LOTUS).

La Dirección General de Sostenibilidad comunicó el 03/02/2024 que la actuación no está sometida al procedimiento de evaluación ambiental estratégica, al no encontrarse sujeta al ámbito de aplicación de la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura. También señala que el texto final de la modificación puntual deberá recoger la prohibición de los usos previstos en el anexo IV de la Ley 16/2015 para los ámbitos afectados (proyectos sometidos a evaluación ambiental ordinaria), tal y como contempla el propio Ayuntamiento.

Su contenido documental se considera suficiente y conforme a lo previsto en el artículo 47 de la LOTUS y en el artículo 53 del Decreto 143/2021, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura (en adelante RGLOTUS), con la salvedad establecida en la disposición transitoria segunda 3.e de la LOTUS.

La memoria justificativa contiene un análisis de la ordenación de la denominada "unidad homogénea funcionalmente completa", compuesta por los suelos integrantes de los polígonos industriales "Las Picadas I y II" y "Tierra de Barros". Consta también en la memoria el estudio del grado de sostenibilidad del modelo inicial y resultante de la ordenación que pretende establecer.

Sus determinaciones se adaptan a la ordenación y previsiones del artículo 46 y siguientes de la LOTUS, conforme a los indicadores y estándares de sostenibilidad urbana establecidos en su artículo 12.

En cuanto al fondo, la modificación tiene por objeto la recalificación urbanística de varias parcelas con el fin de adecuar los usos permitidos por el planeamiento a las necesidades demandadas en cada ámbito.



El municipio se encuentra dividido en zonas definidas como "áreas de reparto", con el aprovechamiento medio fijado. Los terrenos incluidos en la propuesta presentan la siguiente calificación urbanística: los ámbitos n.º 1, 2 y 5 están clasificados como suelo urbano y calificados como "sistema local dotacional zona P", y los ámbitos n.º 3 y 4 están clasificados como suelo urbano y calificados como "industrial zona K2".

Las determinaciones propuestas suponen la modificación de las condiciones urbanísticas planteadas inicialmente para cada uno de los ámbitos indicados, afectando, entre otros parámetros, a la determinación de los aprovechamientos de las áreas de reparto. En los términos planteados, los ámbitos n.º 1 y 2 se recalifican a "industrial zona M", los ámbitos n.º 3 y 4 a "sistema local dotacional zona P" y el ámbito n.º 5 a "sistema local de espacios libres zona Q".

A la vista de la justificación propuesta en el documento técnico, se cumple con los estándares mínimos a cumplir por cada ámbito previstos en el artículo 14 del RGLOTUS, por lo que puede concluirse que la innovación urbanística propuesta parece adecuarse al cumplimiento de los indicadores regulados en los artículos 11, 12 y disposición adicional 5.ª de la LOTUS. Además, no se produce un incremento de aprovechamiento, por lo que no es preciso establecer medidas de compensación para el mantenimiento del nivel de dotaciones en el entorno.

Desde un punto de vista sustantivo, los artículos 104 de la LOTUS y 126 RGLOTUS establecen los distintos sistemas de obtención de suelo y la ejecución de los sistemas generales, debiendo formularse su obtención acorde a las determinaciones concretas establecidas preceptivamente en función de la modalidad de ejecución. No obstante, la justificación contemplada en la memoria parece encaminada a establecer distintos planteamientos de carácter particular al respecto, pivotando sobre la necesidad, o no, de implementar nuevos suelos de carácter industrial o dotacional, asignando una solución urbanística específica para cada caso concreto.

Así, en cuanto a la gestión y desarrollo urbanístico, al objeto de garantizar el principio de equidistribución de beneficios y cargas entre los distintos titulares de los inmuebles afectados, la memoria contiene la ficha correspondiente para los cuatro ámbitos afectados, en la que se propone la delimitación de una "unidad de actuación asistemática discontinua", denominada "AAA-1", asimilable al actual procedimiento de "actuación aislada" regulado en el artículo 81.3 LOTUS y caracterizado por la ejecución mediante el régimen de gestión directa.

Por tanto, cabe concluir que la modificación se ha tramitado hasta la fecha conforme al procedimiento establecido en el artículo 49 de la LOTUS y cuenta con la documentación precisa para definir y justificar sus determinaciones, teniendo en cuenta su objeto.

Habiéndose pronunciado de forma favorable la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura en su sesión de 21 de marzo de 2024.



En virtud de lo expuesto, vistos los preceptos legales citados, y habiendo formado opinión favorable a la modificación expresada, el Consejero de Infraestructuras, Transporte y Vivienda,

RESUELVE:

1. Aprobar definitivamente la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana epigrafiada.
2. Publicar, como anexo I a este acuerdo, la nueva normativa urbanística afectada resultante de la aprobación de la presente modificación.

Por otro lado, a esta resolución, que también se publicará en la sede electrónica de la Junta de Extremadura, se acompañará un anexo II contemplativo de un resumen ejecutivo de las características esenciales de la nueva ordenación, junto con un extracto explicativo de sus posibles aspectos ambientales.

Y como anexo III se publicará el certificado del responsable del Registro Único de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en el que se hará constar la fecha y n.º de inscripción con la que se ha procedido al depósito previo del documento aprobado (artículo 57.6 de la LOTUS).

Contra esta resolución, que tiene carácter normativo, no cabe recurso en vía administrativa (artículo 112.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas), y solo podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de igual nombre del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a su publicación (artículo 46 de Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa).

Mérida, 2 de julio de 2024.

El Consejero de Infraestructuras,
Transporte y Vivienda,

MANUEL MARTÍN CASTIZO

**ANEXO I**

Como consecuencia de la aprobación definitiva de la modificación arriba señalada por Resolución 01/2024-PU del Consejero de Infraestructuras, Transporte y Vivienda, se introduce la ficha de la Unidad de Actuación Asistemática AAA-1 en la normativa urbanística vigente, quedando como sigue:

UNIDAD DE ACTUACION ASISTEMATICA AAA-1- FICHA URBANISTICA

Denominación	Unidad de Actuación Asistemática AAA-1 (Actuación Aislada Art 81.3 Ley 11/2018 Lotus)		
Clase de Suelo	Suelo Urbano		
DETERMINACIONES URBANISTICAS			
Superficie de la UA	22.675 m ²		
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO			
Coefficientes de Homogeneización			
Público Terciario Zona P	1,20		
Industrial Zona M	1,00		
Industrial Zona K2	1,00		
Uso Global	Industrial		
Uso y tipología característica	Industrial Zona M		
Ordenación vigente según PGOU 96			Superficie de suelo (m²)
Ámbito 1 5063507QC2856S0001YW 5063504QC2856S0001WW			6.625
Ámbito 2 5161901QC2856S0001LW			3.001
Ámbito 3 4063949QC2846S0001EZ			6.994
Ámbito 4 4261304QC2846S0001QZ			3.385
Ámbito 5 4261304QC2846S0001QZ			3.826
Ordenación Propuesta	Zona de Ordenación	Aprovechamiento urbanístico (m² UTC)	Superficie de suelo (m²)
Ámbito 1 5063507QC2856S0001YW 5063504QC2856S0001WW	Industrial Zona M	6.625	6.625
Ámbito 2 5161901QC2856S0001LW	Industrial Zona M	3.001	3.001
Ámbito 3 4063949QC2846S0001EZ	Público Terciario Zona P – Sistema Local Dotacional	0	6.994
Ámbito 4 4261304QC2846S0001QZ	Público Terciario Zona P – Sistema Local Dotacional	0	3.385
Total		9.626	22.675
Área de Reparto	AAA-1		
Aprovechamiento Medio	0,4245204 UA/m²		
Nota: Al no existir incremento de aprovechamiento, no se requiere la cesión del 10% de dicho			



incremento			
DOTACIONES PUBLICAS			
	Ordenación vigente PGOU 96 (m2)	Ordenación Propuesta (m2)	Variación (m2)
Libre y Verde Zona Q	0	0	0
Público y Terciario Zona P	9.626	10.379	+ 753
OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN			
Adecuar los usos previstos por el planeamiento a los efectivamente realizados e incrementar la disponibilidad de suelo industrial			
ZONAS DE ORDENACIÓN URBANISTICA			
Industrial Zona M			
Público y Terciario Zona P			
CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTION			
Instrumento de Desarrollo	Reparcelación económica		
Instrumento de Planeamiento	No necesario		
Sistema de Ejecución	Gestión Directa- Cooperación		
Iniciativa	Pública		
OTRAS CONDICIONES			

**ANEXO II**

RESUMEN EJECUTIVO

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE ALMENDRALEJO.
MODIFICACIÓN DE LA CALIFICACIÓN DE VARIAS PARCELAS SITUADAS EN
CALLES MECÁNICA Y VEREDA CORONA.

Antecedentes.

Se redacta el presente Resumen Ejecutivo de la propuesta de modificación puntual del PGOU de Almendralejo en varias parcelas situadas en la calle Mecánica, Vapor y Vereda Corona según el Acuerdo de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura del día 21/03/2024.

Redactor.

Jorge Jiménez Retamal, Arquitecto.

Resumen ejecutivo.

1. Introducción.

La modificación puntual ha sido promovida por iniciativa del Ayuntamiento de Almendralejo. El documento técnico ha sido redactado por el arquitecto municipal don Jorge Jiménez Retamal.

2. Antecedentes.

La propuesta consiste en el cambio de calificación urbanística de varias parcelas situadas en la Calle Mecánica y Vereda Corona. El objetivo es adecuar los usos permitidos por el planeamiento para estos terrenos, a las necesidades demandadas en cada situación.

3. Objeto de la modificación.

El documento técnico plantea una modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Almendralejo (en adelante PGOU), aprobado definitivamente el día 16/02/96 y publicado en el Diario Oficial de Extremadura del día 08/06/1996. El ámbito de actuación del documento lo conforman las siguientes parcelas urbanas:

a) Ámbito 1:

El ámbito 1 está constituido por las parcelas situadas en la calle Mecánica con referencia catastral 5063507QC2856S0001YW y 5063504QC2856S0001WW. De acuer-



do con el vigente PGOU, ambas parcelas están clasificadas como Suelo Urbano y calificadas como Sistema Local Dotacional Zona P.

La superficie total del ámbito es de 6.625 m², correspondiendo una cabida de 1.781 m² a la parcela con referencia catastral 5063507QC2856S0001YW, y 4.844 m² a la otra parcela.

b) **Ámbito 2:**

El ámbito 2 está constituido únicamente por la parcela situada en la esquina de la calle Mecánica con la calle Luis Montero Béjar, con referencia catastral 5161901QC2856S0001LW. La parcela cuenta con una superficie de 3.001 m². El terreno está clasificado por el vigente PGOU como Suelo Urbano y calificado como Sistema Local Dotacional Zona P.

c) **Ámbito 3:**

El ámbito 3 se compone del terreno cedido por este Ayuntamiento para la construcción de la estación para la Inspección Técnica de Vehículos en la esquina de la Vereda Corona con la calle Sancho. Estos terrenos están constituidos por la parcela con referencia catastral 4063949QC2846S0001EZ. Cuenta con una superficie de 6.994 m². Esta parcela está clasificada por el vigente PGOU como Industrial Zona K2.

d) **Ámbito 4:**

El ámbito 4 se constituye por los terrenos de titularidad municipal situados en la esquina de la Vereda Corona con la Calle Sancho, junto al Parque de Obras Municipal. Estos terrenos cuentan con una superficie de 3.385 m². Según el vigente PGOU, se encuentran clasificados como Suelo Urbano y calificados como Industrial Zona K2.

e) **Ámbito 5:**

El ámbito 5 queda configurado por los terrenos de propiedad municipal situados en la calle Vapor. La referencia catastral es 5562303QC2856S0001OW. Estos terrenos están clasificados como Sistema Local Dotacional Zona P. Cuentan con una superficie de 3.826 m².

Las determinaciones que se proponen en el documento son las siguientes:

- En los ámbitos 1 y 2 los terrenos pasarán de estar calificados como Sistema Local Dotacional a Industrial Zona M.



- En los ámbitos 3 y 4 se modifica la calificación pasando de Industrial Zona K2 a Sistema Local Dotacional Zona P.
- El terreno incluido en el ámbito 5 pasará de estar calificado como Sistema Local Dotacional Zona P a Sistema Local de Espacios Libres Zona Q.

Se consideran usos permitidos los usos industriales II, III y V definidos en el artículo 116 de las Normas Urbanísticas del PGOU:

- Industrial II: Industrias pequeñas en edificio exclusivo, en zona compatible con uso residencial, que tendrán como límites una sonoridad inferior a 45 dB, no producirán humos ni vertidos contaminantes.
- Industrial III: Industrias incompatibles con vivienda: su nivel sonoro no excederá de 70 dB.
- Industrial V: Industrias de aderezo de aceitunas y alcoholeras. Por los vertidos que producen sólo se podrán autorizar en la zona M y en los suelos de uso industrial en que se disponga de emisarios separativos.

Se consideran usos prohibidos los incluidos en el anexo IV de la Ley 16/2015, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura. Se incluyen usos industriales tales como: explotaciones de mina a cielo abierto, refinerías de petróleo, centrales térmicas, plantas siderúrgicas, plantas de fundición de hierro, instalaciones de producción a escala industrial de sustancias mediante transformación química o biológica... etc.

4. Aspectos ambientales.

De acuerdo con la Resolución del Director General de Sostenibilidad de la Consejería de Agricultura, Ganadería y Desarrollo Sostenible de la Junta de Extremadura del día 03/02/2024, la presente modificación del PGOU de Almendralejo no está sometida al procedimiento de evaluación ambiental estratégica, al no encontrarse sujeta la misma al ámbito de aplicación de la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

**ANEXO III**

REGISTRO DE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

D. Juan Ignacio Rodríguez Roldán, como encargado del Registro de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico, adscrito a esta Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio,

CERTIFICA:

Que con fecha 3 de julio de 2024 y n.º BA/024/2024, se ha procedido al depósito previo a la publicación del siguiente instrumento de planeamiento:

Descripción: Modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana relativa a la calificación urbanística de las parcelas situadas en la calle Mecánica y Vereda Corona.

Municipio: Almendralejo.

Aprobación definitiva: 2 de julio de 2024.

Su inscripción no supone valoración alguna del procedimiento de aprobación y de la supuesta conformidad con el contenido con la legislación territorial y urbanística, y se realiza únicamente a los efectos previstos en el artículo 79.1.f) de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

Y para que conste, expido la presente en Mérida, a 3 de julio de 2024.

• • •

